

Beratungsvorlage AIU/051/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	20.09.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	27.09.2016	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "Sonneneck" in Freudenstadt Abwägung der Anregungen, Billigung der Planung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 051/2016 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „Sonneneck“ in Freudenstadt in der Fassung vom 20.09.2016 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

Satzung über den Bebauungsplan

„Sonneneck“ in Freudenstadt

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2016 den Bebauungsplan „Sonneneck“ als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.09.2016.

Beratungsvorlage AIU/051/2016

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 20.09.2016 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 20.09.2016.

Dem Plan beigelegt ist die Begründung.

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Freudenstadt, den ...

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin

3. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes „Sonneneck“ i.d.F. vom 20.09.2016 nach § 74 LBO i.V.m. §§ 9 und 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen:

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GE-
BIET DES BEBAUUNGSPLANES „SONNENECK“**

in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBI S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBI. S. 501) i. V. m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBI. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 20.09.2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2
Dachform und Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Im gesamten Mischgebiet (MI) sind nur Flachdächer zulässig.

Beratungsvorlage AIU/051/2016

§ 3
Dachdeckung / Dachaufbauten
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Zulässig sind Flachdächer. Bei Gebäude 1 sind mind. 70% der Dachfläche ist zu begrünen. Bei Gebäude 3 sind mind. 50% der Dachfläche zu begrünen.
- (2) Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichtete Stahlblechen oder Titanzinkbleche.
- (3) Dachaufbauten:
- Technische Aufbauten, die für den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
 - Aufbauten zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

§ 4
Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Material: Zulässig sind Putz, Holz, Naturstein, Glas, Betonfertigteile, Trapezblech und verwandte Blechformen (nicht reflektierend). Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.
- (2) Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.
- (3) Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

§ 5
Werbeanlagen und Automaten
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festsetzungen der jeweils gültigen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt entsprechen.
- (2) Unabhängig davon sind im gesamten Gebiet zwei Pylone zulässig, wobei ein Pylon ausnahmsweise max. 8,0 m Gesamthöhe erreichen darf.

§ 6
Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Befestigte Flächen und Stellplätze:
Befestigte Flächen und offene Stellplätze über gewachsenem Erdreich sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/ Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- (2) Zufahrten und Fahrgassen:
Zufahrten und Fahrgassen zwischen den Parkierungsflächen sind aus schalltechnischen Gründen zu asphaltieren.
- (3) Private Grünflächen:
Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die Grünflächen als Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt und als solche auszuführen und zu unterhalten.

Beratungsvorlage AIU/051/2016

§ 7

Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen und Drahtzäune. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80m zulässig.

(2) Andere Arten von Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8

Leitungen / Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen. Die Entwässerung ist vorläufig im Mischsystem auszuführen. Mit Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes „Sonnenhalde“ ist die Entwässerung ans Trennsystem anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung und Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50 m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 9

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Es ist nur eine Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

§ 10

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „Sonnenneck“ in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom 20.09.2016 maßgebend.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 u. Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den __.__.2016

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin

Beratungsvorlage AIU/051/2016

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2016 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Freudenstadt, den __.__.2016

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: _____ Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016
Haushaltsstelle: _____ Euro

Vermögenshaushalt 2016
Haushaltsstelle: _____ Euro

Beratungsvorlage AIU/051/2016

Sachverhalt:

Verfahrensstand

Das eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplanentwurf „Sonnenhalde“ wurde am 09.12.2003 durch den Gemeinderat der Stadt Freudenstadt gebilligt und die öffentliche Auslegung wurde beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde anschließend durchgeführt. Der Gemeinderat hat am 28.07.2015 in öffentlicher Sitzung im nordwestlichen Teilbereich den Bebauungsplanentwurf „Sonnenhalde“ eingestellt bzw. aufgehoben

Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan „Sonneneck“ für ein Sondergebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für dessen Geltungsbereich gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Form einer einmonatigen Auslegung beschlossen. Diese hat vom 13.08. bis 02.10.2015 stattgefunden. Während diesem Zeitraum, und auch danach, gingen umfangreiche Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ein.

Nach erneuten Verhandlungen mit dem Investor konnte das Plankonzept überarbeitet und angepasst und die Ausweisung eines Mischgebiets erreicht werden. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht mehr erforderlich und das Gebiet kann nun – wie im Flächennutzungsplan vorgesehen – als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellt werden. Damit ist das Gebiet auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Ausgenommen ist davon ein kleiner Teilbereich im Osten des Areals, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (4. Änderung), in Kraft seit dem 04.06.2010, als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.

Dieser geänderte Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 gebilligt und die erneute öffentlich Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 28.07. bis einschließlich 29.08.2016 statt. Aufgrund der Übersichtlichkeit der Einwendungen wurde eine Tabelle hierüber erstellt. Diese ist als Anlage beigelegt.

Öffentliche Anlagen:

Tabelle Abwägung August 2016

Zeichnerische Festsetzungen vom 20.09.2016

Textliche Festsetzungen vom 20.09.2016

Begründung vom 20.09.2016

Fachbeitrag Umwelt vom 29.05.2015 ← **bereits erhalten**

GMA-Gutachten (bzgl. SO) vom Juni 2015 ← **bereits erhalten**

Leistungsuntersuchung Lichtsignalanlage (bzgl. SO) vom 21.07.2015 ← **bereits erhalten**

Gutachten schalltechnische Auswirkungen vom 16.06.2016 ← **bereits erhalten**

Schreiben:

Regionalverband vom 11.08.2016

IHK vom 22.08.2016

HGV FDS vom 24.08.2016

LRA FDS vom 25.08.2016

Nicht-öffentliche Anlagen nur für den Gemeinderat:

Familie vom 22.08.2016

Bürger vom 25.08.2016

Bürger durch RA vom 26.08.2016